



**ДОКЛАД**  
**на „АБВ Инвестиции“ ЕООД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
ISIN код на емисията: BG2100006209  
Борсов код на емисията: VAMB  
Емитент: ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД  
Период: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД на 21.07.2020 г. През последното тримесечие ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През първото тримесечие на 2024г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е без промяна: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, производствена дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Основната сфера на дейност на “Велграф Асет Мениджмънт” АД е покупка, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД за посочения период.

**1.1 Анализ на активите**

Към 31.03.2024 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 240 703 хил. лв., с 1.93% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	<b>към 31.03.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	40085	40085	0.00%	16.65%

Машини и съоръжения и активи с право на ползване	269	243	10.70%	0.11%
Инвестиционни имоти	101005	98483	2.56%	41.96%
Отсрочени данъчни активи	1209	1209	0.00%	0.50%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>142 568</b>	<b>140 020</b>	<b>1.82%</b>	<b>59.23%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	42246	41305	2.28%	17.55%
Аванси за придобиване на инвестиции	17472	25178	-30.61%	7.26%
Аванси за придобиване на имоти	16082	15332	4.89%	6.68%
Търговски и други вземания	20060	21408	-6.30%	8.33%
Вземания от свързани лица	1733	1977	-12.34%	0.72%
Пари и парични еквиваленти	542	225	140.89%	0.23%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>98 135</b>	<b>105 425</b>	<b>-6.91%</b>	<b>40.77%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>240 703</b>	<b>245 445</b>	<b>-1.93%</b>	<b>100.00%</b>

През първото тримесечие на 2024г. нетекущите активи отбелязват ръст от 1.82%. Увеличението се дължи основно на ръст в инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват с 6.91%. В основата на спада са намалелите аванси за придобиване на инвестиции, както и търговските и други вземания. Ръст отбелязват краткосрочните финансови активи, авансите за придобиване на имоти, както и паричните средства.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	28.66%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	15.51%
Други резерви	10996	10996	0.00%	4.57%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	-562	-1059	-46.93%	-0.23%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>116748</b>	<b>116251</b>	<b>0.43%</b>	<b>48.50%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>1498</b>	<b>1535</b>	<b>-2.41%</b>	<b>0.62%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>118 246</b>	<b>117 786</b>	<b>0.39%</b>	<b>49.13%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	51243	54036	-5.17%	21.29%
Приходи за бъдещи периоди	1572	1806	-12.96%	0.65%

Задължения по лизингови договори	137	114	20.18%	0.06%
Търговски задължения	1214	1214	0.00%	0.50%
Отсрочени данъчни пасиви	2104	2104	0.00%	0.87%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>56 280</b>	<b>59 284</b>	<b>-5.07%</b>	<b>23.38%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	22	38	-42.11%	0.01%
Краткосрочни заеми	62389	64490	-3.26%	25.92%
Приходи за бъдещи периоди	934	934	0.00%	0.39%
Задължения по лизингови договори	108	104	3.85%	0.04%
Търговски и други задължения	2723	2808	-3.03%	1.13%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>66 177</b>	<b>68 375</b>	<b>-3.21%</b>	<b>27.49%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>122 457</b>	<b>127 659</b>	<b>-4.07%</b>	<b>50.87%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>240 703</b>	<b>245 445</b>	<b>-1.93%</b>	<b>100.00%</b>

В края на първото тримесечие на 2023г. собственият капитал на групата е в размер на 118 246 хил. лв., като изменението за периода е малко (ръст в размер на 0.39%). Промяната се дължи на реализираната през периода печалба, частично неутрализирана от спад в размера на неконтролиращото участие.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 5.07%, като за това допринася спада в дългосрочните заеми и приходите за бъдещи периоди. Текущите пасиви през периода намаляват с 3.21% до 66 177 хил. лв., като за това допринася основно спада в краткосрочните заеми. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 4.07%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи от услуги, свързани с имоти	1676	1668	0.48%
Други приходи	-	35	-100.00%
Разходи за материали	-5	-6	-16.67%
Разходи за външни услуги	-485	-622	-22.03%
Разходи за персонала	-143	-136	5.15%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-193	-277	-30.32%
Обезценка на финансови активи и други разходи	-23	-21	9.52%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>827</b>	<b>641</b>	<b>29.02%</b>
Финансови разходи	-821	-917	-10.47%
Финансови приходи	491	367	33.79%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-330</b>	<b>-550</b>	<b>-40.00%</b>

<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>497</b>	<b>91</b>	<b>446.15%</b>
<b>Общо всеобхватен доход/ загуба за периода</b>	<b>497</b>	<b>91</b>	<b>446.15%</b>

Към 31.03.2024г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 827 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 641 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Забелязва се относителна стабилност в приходите спрямо съпоставимия период на 2023г. и известно подобрене в оперативните разходи (подобряват се разходите за външни услуги и амортизацията, докато тези за персонал и част от другите разходи леко се повишават). Нетните финансови разходи също намаляват. Резултатът на групата преди данъци за периода е печалба в размер на 497 хил. лв. при 91 хил. лв. година по-рано.

#### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

<b>Показатели за ликвидност</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>
Текуща ликвидност	1.4829	1.5419
Бърза ликвидност	0.9759	0.9494
Незабавна ликвидност	0.6466	0.6074
Абсолютна ликвидност	0.0082	0.0033

В края на първото тримесечие на 2024г. повечето от показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошаване наблюдаваме при показателя за текуща ликвидност.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

<b>Платежоспособност</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>
Дългосрочен дълг/Активи	0.2338	0.2415
Общ дълг/Активи	0.5087	0.5201
Общ дълг/Собствен капитал	1.0356	1.0838
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0356	2.0838

Към 31.03.2024г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е

сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 24 726 694.37 евро. Срокът на полицата е до 02.09.2027г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

### **3 Изразходване на средствата от облигационния заем. Информация за облигационния заем.**

Съгласно отчета на емитента и проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, набраните постъпления от облигационния заем в размер на 39 096 хил. лв. са използвани за следните по-главни направления:

- Инвестиции на стойност 22 146 хил. лв. в недвижими имоти, както следва:

1. Извършени плащания в размер на 18 880 хил. лв. за покупка на 100 % от капитала на дружество, в процес на придобиване, което се очаква да приключи през първата половина на 2021 г., с обособени търговски площи, находящи се в гр. Русе.

2. Придобит недвижим имот за сумата от 259 хил. лв., представляващ самостоятелен обект в сграда на две нива със застроена площ от 241 кв.м., находящ се в гр. Харманли;

3. Придобит недвижим имот за сумата от 2 577 хил. лв. – самостоятелно обособена част от административна сграда, състояща се от офис помещения с разгъната застроена площ от 733 кв. м. и земя – находящ се в централната част на гр. Балчик;

4. Придобит недвижим имот за сумата от 430 хил. лв. – оборудван банков офис, представляващ самостоятелен обект в сграда, с включени гаражни паркоместа, находящ се в гр. Плевен

- Извършени плащания по предварителни договори за покупка на дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти на стойност 5 765 хил. лв., както следва:

1. Сума в размер на 1 100 хил. лв., представляваща част от заплатена сума размер на 3 230 хил. лв., по договор за придобиване на 100 % от капитала на дружество, с обособени недвижими имоти с разгъната застроена площ (РЗП) от 1 308 кв.м., представляващи индустриални сгради, находящи се в гр. София, район Слатина, в близост до Летище София;

2. Сума в размер на 4 665 хил. лв. по договор за придобиване на 100 % от капитала на дружество, притежаващо поземлен имот с площ 13 131 кв. м. и прилежащи индустриални сгради с РЗП 11 419 кв. м., находящи се в индустриална зона в северната част на гр. София;

- Инвестиции в размер на 8 422 хил. лв. за придобиване 728 657 бр. акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява придобито дялово участие в размер на 33.24 % от капитала на дружеството;

- Инвестиции в размер на 380 хил. лв. за възлагане на външен доставчик (специализирана фирма) за проектиране и изграждане на когенерационни мощности и подстанции за производство на електрически ток, чрез природен газ в собствени имоти на дружеството;

- Предоставен краткосрочен (до 1 г.) депозит в размер на 1 750 хил. лв. на юридическо лице. Групата планира да използва депозитаните средства за инвестиции в недвижими имоти, като предоставената сума може да бъде дислоцирана за плащане всеки момент, при осъществяване на нови инвестиции, без това да генерира допълнителни разходи. За периода до реализиране на инвестициите Дружеството е договорило лихвен доход в размер

на 2.5 % на годишна база, което според данните за текущата лихвена статистика, обявена от БНБ е над средните пазарни нива;

- Извършено краткосрочно финансиране в размер на 500 хил. лв. при годишен лихвен процент в размер на 4.5 % за разработване на недвижим имот, собственост на юридическо лице, за което не е налице хипотезата за свързаност с Емитента и/или дружествата в Групата на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

- Придобит недвижим имот за сумата от 430 хил. лв. – хлебозавод, включващи 5 поземлени имота и сградите върху тях, състоящи се от 3 склада, 1 промишлена сграда и 1 производствена сграда, находящ се в гр. Нова Загора.

- На 06.12.2023 г. е закупен имот „Винарска изба Виненка”, с. Крамолин, община Севлиево за 876 хил. лв.

Облигационният заем е емитиран на 21.07.2020г с обща номинална стойност 20 млн. евро (20 000 облигации с номинал 1000 евро всяка). Лихвата по настоящата облигационна емисия е 4.5% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L).

Облигационният заем е за период от 7 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации. Главницата се изплаща на осем вноски по 2.5 млн. евро, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички падежи суми по облигационната емисия.

#### **4 Финансови показатели.**

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.5084 (**50.84%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.03**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.48**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

## **5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

05.06.2024 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров